REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

art. 55 - Parametri edilizi

S.l.p.: Superficie lorda complessiva di pavimento (mq)

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte, con l'esclusione di:

- le superfici adibite al parcheggio degli autoveicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso, nelle quantità minime di parcheggi previste dalle presenti Norme e dalle altre disposizioni vigenti, eventualmente aumentate al 30%;
- le superfici al piano terreno o interrato destinate a servizi tecnici dei fabbricati e a cantina. Non sono inoltre computati gli aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge e portici, i sottotetti non abitabili e i volumi tecnici, le cabine di trasformazione elettrica.

V: Volume (mc)

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente, moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m 3,30 indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

HE: Altezza degli edifici (ai fini del rispetto dei limiti massimi fissati dalle N.T.A. del P.R.G.)

Va misurata dal piano del marciapiede perimetrale (o della sistemazione esterna) alla gronda dell'edificio più alto, ovvero, nel caso di pendenza del tetto dell'edificio superiore ai 45° = 100%, l'altezza stessa va misurata dal piano del marciapiede perimetrale (o della sistemazione esterna) al colmo dell'edificio stesso

SC: Superficie coperta

La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra compresi gli aggetti chiusi.

E' inoltre compresa quella parte degli sporti e aggetti aperti che sporge più di cm 160 dal filo esterno del muro perimetrale.

E' esclusa quella superficie occupata da autorimesse seminterrate completamente ricoperte da strato erboso (spessore minimo 40 cm) aventi estradosso non superiore alla quota di m 0,60 rispetto la quota ± 0,00.

RC: Rapporto di copertura

E' il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria

DF: Distanza fra fabbricati

E' la distanza che intercorre fra le pareti o parti di pareti fronteggiandosi di edifici diversi o dello stesso edificio, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

La distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni aggetto superiore a m 1,60.

Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

Nel caso in cui invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le pareti.

DC: Distanza dal confine

É la distanza che intercorre tra le pareti dell' edificio e il confine del lotto.

Tale distanza si misura a partire dal limite estemo di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni aggetto superiore a m 1,60, sulla retta orizzontale più breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

I confini di zona che delimitano le diverse destinazioni d'uso del territorio comunale, individuate dallo strumento urbanistico generale, ai fini della distanza degli edifici dai confini, sono equiparate ai confini del lotto o di proprietà (con l'esclusione delle zone destinate a zone di rispetto).

DS: Distanza dal ciglio della strada

E' la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggiano strade ed il ciglio delle strade stesse. Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra, anche se aperta e di ogni aggetto superiore a m 1,60 sulla retta più breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete ed il ciglio della strada.

art. 56- Distanze minime tra fabbricati, dei fabbricati da confini di proprietà, dei fabbricati dalle strade

Distanze minime tra fabbricati:

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, con esclusione per i casi di realizzazione di volumi per ascensori in adeguamento alle prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, per i quali sono ammesse distanze inferiori a quelle preesistenti, nel rispetto comunque delle condizioni di soleggiamento e di regolare aeroilluminazione dei locali interessati dalla presenza del nuovo volume estemo.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti (o parti di pareti) non finestrate.

Qualora, esistano nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del presente Regolamento, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente punto, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le prescrizioni relative alla distanza dai confini di cui al successivo paragrafo.

Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente, con esclusione per i casi di realizzazione di volumi per ascensori in adeguamento alle prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. per i quali sono ammesse distanze inferiori a quelle preesistenti, nel rispetto comunque delle.condizioni di soleggiamento e di regolare aeroilluminazione dei locali interessati dalla presenza del nuovo volume esterno.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà dell'altezza della fonte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00.

Tale minimo può essere ridotto a m 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza, oppure se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre. Il minimo può inoltre essere ridotto, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti. L'accordo deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

E' comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante elevare sul confine pareti non finestrate di locali accessori (box e simili) a condizione che abbiano un'altezza lorda non superiore a m 2,50.

Distanze minime dei fabbricati dalle strade

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente, con esclusione per i casi di realizzazione di volumi per ascensori in adeguamento alle prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, per i quali sono ammesse distanze inferiori a quelle preesistenti, nel rispetto comunque delle condizioni di soleggiamento e di regolare aeroilluminazione dei locali interessati dalla presenza del nuovo volume esterno.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova costruzione è prescritto in tutte le zone, ad eccezione di quelle di espansione residenziale e produttiva, una distanza minima pari a m 5,00, salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, e i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione nelle zone di espansione sono prescritte le seguenti distanze minime:

-m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
-m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
-m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Restano comunque fatte salve le maggiori distanze previste dal capitolo precedente in materia di "distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà", qualora l'altezza degli edifici imponga un arretramento maggiore rispetto a quello previsto nella tabella di cui sopra.

Distanze per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche, purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

PII Italtel Sud

Norme tecniche di PII - Variante al PGT n. 2 approvata con atto deliberativo C.C. 58 del 7.11.13

Art. 1 - Oggetto

La presente normativa disciplina l'attuazione dell'ambito “Italtel Sud” individuato dal PGT all'interno dell'ambito n. 7A “Area a vocazione produttiva dell'insediamento ex ITALTEL”, di cui viene confermata la disciplina, a meno delle disposizioni relative al masterplan complessivo e alla dimensione minima dei Piani Attuativi.

Art. 2 - Obiettivi

La riqualificazione dell'ambito, situato in posizione strategica in termini di prossimità alle funzioni economiche di maggiore rilevanza per il territorio comunale, si propone il rafforzamento della struttura economica e produttiva della zona mediante l'insediamento di funzioni particolarmente qualificate da un punto di vista tecnologico e il ricorso a soluzioni architettoniche e costruttive innovative.

Art. 3 - Fasi di attuazione

1. La riqualificazione dell'ambito avverrà con la massima flessibilità , secondo la sequenza giudicata più opportuna sulla base delle necessità di mercato.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà contestualmente agli interventi edilizi privati funzionalmente connessi. Dovrà essere garantita la sussistenza e la funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria funzionalmente connesse prima dell'agibilità degli stessi.

Art. 4 - Flessibilità progettuale.

1. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, le soluzioni progettuali planivolumetriche contenute alla tav. PRJ.03 di progetto hanno carattere indicativo e potranno essere precisate e modificate in sede di rilascio o formazione del titolo abilitativo edilizio, secondo quanto disposto dall'art. 14 comma 12 della LR 12/05 e s.m.i.
2. E' caratteristica tipologica di impostazione dello strumento attuativo la fascia alberata posta a Sud a schermatura dell'insediamento, a confine con il Parco Agricolo Sud Milano, e pertanto per essa non si applica quanto disposto al precedente punto 1.

Art. 5 - Funzioni: limitazioni.

1. Non è possibile insediare all'interno dell'ambito attività scarsamente qualificate quali:
   - attività produttive di base (siderurgia, petrolchimica) industrie insalubri di prima classe e a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. n. 334/99 e s.m.i.;
   - attività artigianali e produttive di basso contenuto qualitativo e tecnologico.
2. Ad esclusione delle attività indicate al precedente comma 1, sono insediabili tutte le attività ammesse dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero attività produttive e le relative funzioni complementari, accessorie o compatibili, uffici, ecc.
3. In particolare sono qualificabili come attività produttive, anche al fine del calcolo dei relativi oneri, le seguenti attività:
   - attività di realizzazione e produzione di software gestionali, operativi, ecc. nonché sviluppo, manutenzione e commercializzazione non al dettaglio di tali prodotti, erogazione di servizi professionali nell' ambito dell' Information Technology;
   - attività di sviluppo e ricerca nell'ambito della produzione di beni e servizi a tecnologia avanzata;
   - sviluppo e ricerca di informatica e telematica, con produzione, elaborazione, stoccaggio, applicazione ed acquisizione dati per conto proprio o per conto di terzi (c.d. «software»);
   - attività e funzioni affini.

Art. 6 -- Edifici già realizzati o in via di completamento

Gli edifici oggetto di titoli abilitativi già rilasciati o in corso di completamento sono confermati allo stato di progetto in corso di attuazione, ma partecipano alle trasformazioni e agli impegni previsti dal presente PII.

Art. 7 - Parcheggi pertinenziali

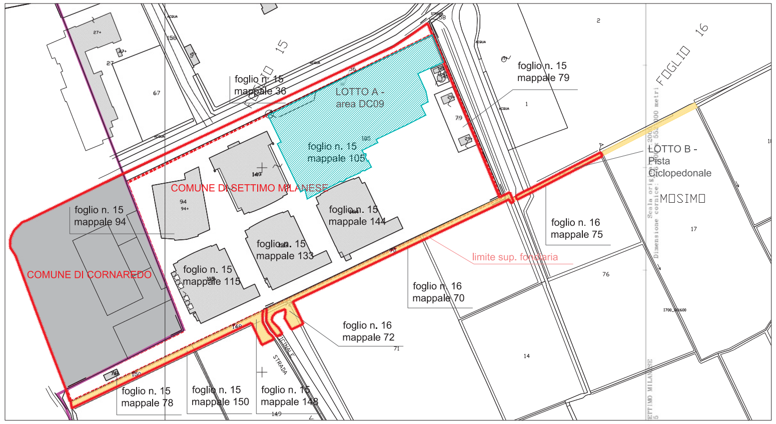
1. Ferma restando la verifica della disponibilità della dotazione minima di parcheggi pertinenziali stabilita dalle norme vigenti (art. 6 NTA del PdR), tale dotazione minima può essere destinata temporaneamente a verde privato, ferma restando la realizzazione di un posto auto ogni 250 mq di slp.
2. Qualora il numero degli addetti insediati superi il numero dei posti auto indicati al precedente comma, si procederà alla realizzazione dei relativi posti auto aggiuntivi.

Art. 8 - Area di rispetto del fontanile.

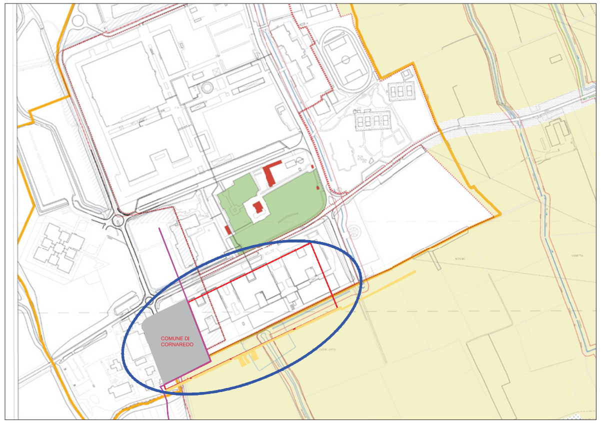
1. In prossimità della testa del fontanile esistente a Sud, esterno all'ambito di intervento, verranno privilegiati interventi di ricomposizione arborea, al fine del miglioramento della situazione paesaggistica e ambientale esistente.
2. All'interno dell'ambito non si applica quanto disposto dall'art. 41.7 delle NTA del PTC Parco agricolo Sud Milano, relativo alle sole aree comprese all'interno del PTC stesso.

Art. 9 - Altezza recinzioni

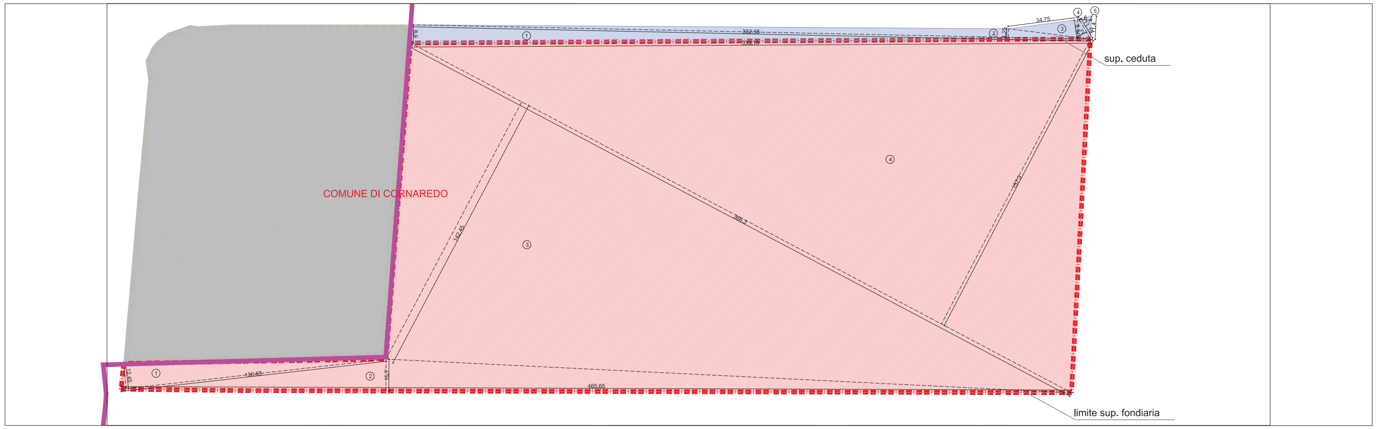
L'altezza delle recinzioni fa riferimento a quanto stabilito dalle NdA del PdR. Nel caso di soluzioni trattate prevalentemente a verde rampicante l'altezza massima potrà raggiungere m 6,00.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - SCALA 1:2000



PGT _ DP 3-02 _ SINTESI DELLE PREVISIONI DEL P.G.T. - SCALA 1:5000



PLANIMETRIA CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA - SCALA 1:1000

LEGENDA

- ⬭ individuazione area di proprietà nel pgt
- 🟥 limite area di proprietà nel comune di Settimo Milanese
- 🟨 limite area di proprietà nel comune di Cornaredo
- ▭ ambito di ristrutturazione urbanistica destinato ad attività produttive
- ▨ superficie fondiaria
- ▨ superficie ceduta
- ▨ LOTTO A - DC09
- ▨ LOTTO B - Pista Ciclopedonale

CALCOLO SF

AREA N°	BASE	ALTEZZA			SUPERFICIE TOTALE
1	130,65	12,45	/	2	813,30
2	465,65	15,70	/	2	3.655,35
3	366,30	142,46	/	2	26.091,55
4	366,30	157,30	/	2	28.809,50
TOTALE SF					**59.370**

CALCOLO SUPERFICIE CEDUTA

AREA N°	BASE	ALTEZZA			SUPERFICIE TOTALE
1	333,15	8,90	/	2	1.482,52
2	332,55	4,25	/	2	706,67
3	34,75	8,50	/	2	147,69
4	11,15	5,20	/	2	28,99
5	11,40	6,00	/	2	34,20
TOTALE SUPERFICIE CEDUTA					**2.400**

DATI DI PII:

Aree cedute:	2.400	mq	
SF (St - Cessioni):	59.370	mq	
SLP prevista	33.384	mq	Ut =0.55 ≈ Ut 0.5 + 10% St
di cui SLP uffici:	667	mq	< 30% SLP totale
Cessioni monetizzate:	4.277	mq	
Sup. coperta prevista:	21.152	mq	≈ 35% Sf < 40% Sf
Parcheggi richiesti da NTA del PdR:	5.564	mq	> 1/6 Slp ind. e art.
Parcheggi richiesti Legge Tognoli:	10.015	mq	>1 mq/10 mc Slp
Area a parcheggio realizzata:	1.792	mq	

progetto n.
13 03 - DATA IV - CORNAREDO / SETTIMO M.SE

proprietà
DATA 4 ITALY S.p.A
Piazza Eleonora Duse, 2
20122 MILANO
Partita I.V.A. n. 08214220967

progettista
PAOLO GARRETTI
9332

impresa

progetto strutturale:
GENERALE PREFABBRICATI S.p.a.
centro direzionale quattrotorri
Ellera Scalo - 06132 PERUGIA - IT
tel.: +39 075 51 871 fax: +39 075 51 71 145
www.generaleprefabbricatispa.com

progetto impianti acustici:
ACOUSTIC & ENGINEERING s.r.l.
Via Cavour, 14 - 20851 LISSONE (MB)
tel.: 039/2459177 fax: 039/4655570
www.brugola.net

progetto impianti meccanici:
OMEGA CONCEPT IMPIANTI E SISTEMI S.p.A.
Strada 6, snc - Palazzo A11 - 20057 ASSAGO
tel.: +39 02 8180951
e-mail: omega.direzione.axima@equans.com

progetto impianti elettrici:
INEO TERTIAIRE IdF
165 Rue Jean Jaurès
78130 Les Mureaux
cofelyineo-gdfsuez.com

progetto architettonico:
GARRETTI ASSOCIATI S.r.l.
Via Trieste, 9 - 20146 MILANO
tel.: +39 02 430 6931 fax: +39 02 480 170 51
www.garrettiassociati.it

prima emissione
disegnato da

aggiornamenti
A
B

descrizione:
DATA 4 ITALY

INQUADRAMENTO

garretti associati architects planners engineers
Garretti Associati s.r.l.
via Trieste, 9
20146 - Milano
tel.: +39 02 430 6931
fax: +39 02 480 170 51
www.garrettiassociati.it

proprietà
DATA 4 ITALY S.P.A.
Piazza Eleonora Duse, 2
20122 MILANO

progetto
DATA CENTER
DCL09
CILA per scavi
ai sensi dell'art. 6 bis del d.P.R. n° 380/2001

scala:
1:1000 1:2000 1:5000

tavola n.
TAV.01

COMUNALE